

**ANALISA INVESTASI DAN KEBUTUHAN PERUMAHAN
DITINJAU DARI MANAJEMEN KEUANGAN
DI KECAMATAN SERENGAN KOTA SURAKARTA**

Tugas Akhir

**Untuk memenuhi sebagian persyaratan
mencapai derajat Sarjana S-1 Teknik Sipil**



diajukan oleh:

Heriwanto

NIM : D100 050 068

NIRM : 05.6.106.03010.50068

Kepada

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2011

LEMBAR PENGESAHAN

ANALISA INVESTASI DAN KEBUTUHAN PERUMAHAN DITINJAU DARI MANAJEMEN KEUANGAN DI KECAMATAN LAWEYAN KOTA SURAKARTA

Tugas Akhir

Diajukan dan dipertahankan pada Ujian Pendadaran
Tugas Akhir D hadapan Dewan Penguji
Pada tanggal 12 Oktober - 2011

diajukan oleh :

Heriwanto
NIM : D 100 050 068
NIRM : 05.6.106.03010.50068

Susunan Dewan Penguji

Pembimbing Utama

Pembimbing pendamping

Ir. H. M. Nur Sahid, M.M., M.T.
NIP : 196609111995021001

Anggota,

Budi Privanto, S.T., M.T
NIK : 736

Budi Setiawan, S.T., M.T
NIK : 785

Tugas Akhir ini diterima sebagai salah satu persyaratan
untuk mencapai derajat S-1 Teknik Sipil
Surakarta, 12 Oktober - 2011

Dekan Fakultas Teknik

Ketua Jurusan

Ir. Agus Riyanto, M.T
NIK : 483

Ir. H. Suhendro Trinugroho, M.T.
NIK : 732

MOTTO

.BERSYUKUR...BERTAWAKAL...AMIIEN...!

.JANGAN TAKUT BERMIMPI...!!

Kupersembahkan:

- ♣ Allah S.W.T., penguasa seluruh alam dan seisinya..
- ♣ Ibu, Bapak, adik2ku tercinta, Dhok'e, Om, Anjub & keluarga besar..Jazakillah atas semua yang diberikan.
- ♣ Dosen pembimbing TA, serta Bapak2/Ibu2 dosen Teknik Sipil UMS.
- ♣ Temen2 Sipil 2005 (Si R0M0).. Special thanks to:
 - ♥ Allah S.W.T atas semua yang diberikanNya.
 - ♥ Ibu, Bapak (my Herro)...bersyukur saya punya Bapak, Ibu seperti panjenengan..
 - ♥ Dhok'e...i love u full...
 - ♥ Pak'lek...muaakasih..." ojo bosen ngandani...he..."
 - ♥ adikQ (de mifta jo nesunan!!jo bosen belajar!!& de' Mirra...hmm..semuanya de..sehat n cepet gede..)♥.
 - ♥ Ajub...yang slalu sabar..memotivasi saya...
 - ♥ Seseputh Desa Sambongbangi & Rencang2 GSP...MERDEKA!!
 - ♥ My best friend(kms.Jono, Edward..Kamsia2.....
 - ♥ Temen2 yang banyak membantu saya dalam penyelesaian laporan TA (Memed, Danu, Davit, Isna, Krisna, L.Irfan, Huda, Ari, Ridwan, Tongek, Aas, Pipit, Cimli, Arif, Rohmad, Sunu, Bayu, Acong & temen2 yang dah lulus...)

PRAKATA

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

Alhamdulillah, segala puji syukur dipanjatkan ke hadirat Allah SWT atas limpahan rahmat, taufik dan hidayah-Nya sehingga penyusunan Tugas Akhir dapat diselesaikan. Tugas Akhir ini disusun guna melengkapi persyaratan untuk menyelesaikan program studi S-1 pada Fakultas Teknik Jurusan Teknik Sipil Universitas Muhammadiyah Surakarta. Bersama ini penyusun mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan sehingga penyusun dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Kemudian dengan selesainya Tugas Akhir ini penyusun mengucapkan banyak terima kasih kepada :

- 1) Bapak Ir. Agus Riyanto M.T., selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- 2) Bapak Ir. H. Suhendro Trinugroho, M.T., selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- 3) Bapak Ir. H. M. Nur Sahid, M.M., M.T., selaku Pembimbing Utama sekaligus sebagai Ketua Dewan Penguji, yang telah memberikan dorongan, arahan serta bimbingan.
- 4) Bapak Budi Priyanto, S.T., M.T., selaku Pembimbing Pendamping sekaligus sebagai Sekretaris Dewan Penguji, yang telah memberikan dorongan, arahan serta bimbingan dan nasehatnya.
- 5) Bapak Budi Setiawan, S.T., M.T., selaku Anggota Dewan Penguji, yang telah memberikan dorongan, arahan serta bimbingan.

- 6) Ayahanda, Ibunda, dan keluarga besarku tercinta yang selalu memberikan dorongan baik material maupun spiritual. Terima kasih atas do'a dan kasih sayang yang telah diberikan selama ini, semoga Allah S.W.T. membalas kebaikan kalian dan selalu menjaga dalam setiap langkah dan desah nafas.
- 7) Semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan laporan Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari bahwa penyusunan Laporan Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna, karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan dan semoga laporan ini bermanfaat bagi kita semua. Amiin.

Wassalamu'alaikum Wr Wb.

Surakarta, Oktober 2011

Penyusun

DAFTAR ISI

	HALAMAN
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iii
PRAKATA	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	xi
ABSTRAKSI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Batasan Masalah	3
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	4
1. Tujuan penelitian	4
2. Manfaat penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
A. Pengkajian Kelayakan	5

B. Investasi	9
C. Keuntungan dan Bunga	11
D. Perubahan Nilai Uang Terhadap Waktu	12
BAB III LANDASAN TEORI	13
A. Umum	13
B. Analisa Kebutuhan.....	14
C. Tahapan dan Aspek Kelayakan Investasi	15
1. Tahapan studi kelayakan investasi	15
2. Aspek kelayakan investasi	15
D. Format Evaluasi Kelayakan Investasi	31
E. Perkiraan biaya proyek	32
F. Analisa Pasar	34
G. Proyeksi Rencana Anggaran Biaya	37
H. Analisa Dampak Lingkungan.....	37
I. Metode Evaluasi Kelayakan Investasi	39
1. Nilai waktu dari uang.....	41
a) Nilai yang akan datang <i>lumpsum</i>	41
b) Nilai yang akan datang dari anuitas	42
c) Nilai sekarang <i>lumpsum</i>	42
d) Nilai sekarang anuitas	42
e) <i>Capital recovery</i>	42
2. Metode penilaian kelayakan proyek	43
a) Periode pengembalian	43
b) Pengembalian atas investasi(<i>Return on Investment</i>)	44
c) <i>Net present value</i> (NPV)	45
d) Arus pengendalian internal (<i>Internal rate of return</i>)	46
e) <i>Benefit cost ratio</i>	47
f) <i>Break event point</i>	49

g) <i>Indeks Profitabilitas</i>	49
J. Analisa Resiko	50
K. <i>Cash Flow</i> (aliran kas)	52
BAB IV METODE PENELITIAN	53
A. Tempat dan Waktu Penelitian	53
B. Metode Penelitian	53
C. Materi Penelitian	53
D. Analisa Data	54
BAB V ANALISA PEMBAHASAN	56
A. Pasar	56
B. Lokasi dan Siteplane	56
C. Detail plane Bangunan Rumah dan Pendukung	58
D. Analisa Anggaran Biaya	58
E. Analisa Keuangan	67
1. Nilai Waktu dari Uang	67
a) Nilai yang akan datang (<i>lumpsum</i>)	67
b) Nilai yang akan datang dari anuitas	68
c) Nilai sekarang	68
d) Nilai sekarang dari anuitas	69
e) <i>Capital recovery</i>	69
2. Penilaian kelayakan proyek	69
a) Periode Pengembalian	69
b) <i>Return on Investment</i> (ROI)	71
c) <i>Net Present Value</i> (NPV)	72
d) <i>Internal rate of return</i> (IRR)	74
e) <i>Benefit Cosh Ratio</i> (BCR)	75

f) Titik Impas (<i>Break event point</i>)	76
g) <i>Indeks profitabilitas</i>	76
3. Nilai yang diharapkan	77
BAB VI PENUTUP	78
A. Kesimpulan.....	78
B. Saran	79

Daftar Pustaka

DAFTAR GAMBAR

Gambar III -1 Sumber data pengkajian aspek pasar

Gambar III -2 Sistematika aspek teknis

Gambar III -3 Sistematika analisis kelayakan proyek

Gambar IV.1 Diagram alir kerangka pikir

Gambar V.1 Peta Lokasi

Gambar V.2 Siteplane

DATAR TABEL

Tabel V.1 Data hasil survei

Tabel V.II Rincian pembangunan rumah

Tabel V.III Persiapan

Tabel V.IV Biaya pelaksanaan

Tabel V.V Biaya fasilitas umum

Tabel V.VI Biaya konstruksi rumah

Tabel V.VII Biaya operasional

Tabel V.VIII Harga jual bangunan

Tabel V. IX Total harga jual seluruh unit

Tabel V. X Aliran kas masuk tetap

Tabel V. XI Penggunaan tanah perumahan

Tabel V. XII Harga jual tanah

Tabel V. XIII Prediksi bunga per bulan

Tabel V. XIV Rencana aliran kas

Tabel V. XV Nilai sekarang (lumpsum)

Tabel V. XVI Aliran kas dengan jumlah tidak tetap

Tabel V. XVII Pengembalian atas investasi

Tabel V. XVIII Cash In

Tabel V. XIX Cash Out

Tabel V. XX diskonto $i = 16\%$

Tabel V. XXI Perhitungan kemungkinan dari tingkat arus kas yang diharapkan

ABSTRAKSI

ANALISA INVESTASI DAN KEBUTUHAN PERUMAHAN DITINJAU DARI MANAJEMEN KEUANGAN DI KECAMATAN SERENGAN KOTA SURAKARTA

Kehidupan penduduk di Solo tepatnya di Kecamatan Serengan yang semakin padat dan kebutuhan akan pangan, sandang dan papan mutlak diperlukan bagi setiap masyarakat. Salah satu kebutuhan primer yang di butuhkan masyarakat adalah papan atau rumah. Perbedaan tingkat perekonomian dalam masyarakat memunculkan adanya perbedaan keinginan dan selera masyarakat akan perumahan. Hal ini dapat membuka peluang bagi pengembang (*developer*) untuk memberi solusi dalam memenuhi kebutuhan akan perumahan bagi masyarakat.

Proyek invetasi umumnya memerlukan dana yang cukup besar dan mempengaruhi perusahaan dalam jangka waktu yang cukup panjang, karena itu perlu dilakukan studi kelayakan yang berhati-hati agar jangan sampai proyek tersebut setelah terlanjur menginvestasikan dana yang sangat besar, ternyata proyek terebut tidak menguntungkan. Sebelum dilaksanakan proyek tersebut perlu dilakukan suatu analisa kelayakan untuk mengetahui tingkat kelayakan dan analisa investasi untuk memperoleh keuntungan, sehingga dapat diketahui tingkat kelayakan dari investasi tersebut. Untuk pengambilan keputusan tentang sehat dan tidaknya suatu investasi, maka perlu diadakan pengkajian tentang kelayakan usulan yang mempelajari dari segala segi profesional yang mencakup beberapa aspek antara lain aspek pasar, aspek teknis, aspek finansial, aspek sosial ekonomi, aspek hukum, aspek lingkungan agar nantinya setelah diterima dan dilaksanakan betul-betul dapat mencapai hasil sesuai dengan yang direncanakan.

Hasil dari perhitungan rencana anggaran biaya yaitu biaya total proyek sebesar Rp.11.589.09.848,80 dan estimasi total pendapatan sebesar Rp.12.652.000.000,00 dengan umur investasi selama 36 bulan. Pada analisa keuangan diperoleh periode pengembalian 27,99 bulan, *Return on Investment* 30,17% per tahun, *Net Present Value* Rp 250.423.854,58 , *Internal Rate of Return* 15,77% , *Benefit Cost Ratio* 1,016 , *Indeks Profitabilitas* 1,016 , dan *Break event point* 83 % dari penjualan rumah. Dari hasil di atas dapat diambil kesimpulan bahwa investasi proyek tersebut dapat diterima.

Kata kunci : studi kelayakan, kriteria seleksi, Investasi.

ABSTRACT

INVESTMENT ANALYSIS AND NEEDS HOUSING FINANCIAL MANAGEMENT OF THE REVISED SUB IN SERENGAN, SURAKARTA

Lives of residents in the District Solo precisely Serengan an increasingly crowded and the need for food, clothing and shelter is absolutely necessary for every society. One of the primary needs in the community need is a board or a house. The difference in the community raises the level of economic desire and taste the difference public housing. This can open up opportunities for developers (developers) to provide solutions to meet housing needs for the community.

Project invitation require substantial funds and affect the company in a fairly long period of time, because it needs to do a feasibility study to be careful not to project after already invested huge funds, the project turns out unprofitable. Before the project is implemented needs to be done a feasibility analysis to determine the feasibility and investment analysis for profit, so that can know the feasibility of the investment. For making healthy decisions about whether or not an investment, we need to hold the assessment of the feasibility study proposals from all professional terms that include several aspects, among others, market aspects, technical aspects, financial aspects, social aspects of economic, legal aspects, environmental aspects so that later after accepted and implemented can actually achieve results as planned.

The results of calculation of the budget plan projects a total cost of Rp.11.589.09.848, 80 and the estimated total revenue of Rp.12.652.000.000, age 00 with investment over 36 months. In the financial analysis obtained 27.99-month payback period, Return on Investment 30.17% per year, Net Present Value of Rp 250,423,854.58, Internal Rate of Return 15.77%, Benefit Cost Ratio 1.016, 1.016 Profitability Index, and Break event point 83% of home sales. From the above results can be concluded that the investment project is acceptable.

Key words: feasibility studies, selection criteria, Invest.